

PM

PM. 1553

Estudio de Impacto Ambiental Cat. I



PANAMA

ENVIRONMENTAL

SERVICES

Reg. No. 089-99

Proyecto

"The Ritz Palace"

PROMOTORA

Grupo Bella Vista, S.A.

**Ubicado entre calle 45 y 44 Este, Corregimiento de
Bella Vista, Distrito y Provincia de Panamá**

IF-644-11

Autoridad Nacional del Ambiente
RECIBIDO
POR: <u>Dilandro</u>
FECHA: <u>20/7/11</u>
DEA DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Panamá, 2011

AUTORIDAD NACIONAL DEL AMBIENTE
VENTANILLA UNICA
RECIBIDO
Por: <u>Jedliz</u>
Fecha: <u>19/7/11</u>

PM-1553

1.0 INDICE

1.0	INDICE	ii
2.0	RESUMEN EJECUTIVO	5
2.1	Datos Generales del promotor: a)Persona a contactar, b) Números de Teléfonos; c) Correo electrónico; d) Página Web; e) Nombre y registro del Consultor	6
3.0	INTRODUCCIÓN.....	6
3.1	Alcance, objetivos y metodología del estudio presentado	6
3.2	Categorización: Justificar la categoría del EsIA en función de los criterios de protección ambiental	7
4.0	INFORMACIÓN GENERAL	11
4.1	Información sobre el promotor (persona natural o jurídica), tipo de empresa, ubicación, certificado de existencia y representación legal de la empresa y certificado de registro de la propiedad, contrato, otros.	11
4.2	Paz y Salvo emitido por la ANAM, y copia del recibo de pago, por trámites de evaluación.....	12
5.0	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD.....	12
5.1	Objetivo del proyecto, obra o actividad y su justificación.	12
5.2	Ubicación geográfica incluyendo mapa en escala 1:50,000 y coordenadas UTM o geográficas del polígono del proyecto.....	12
5.3	Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con el proyecto, obra o actividad.....	13
5.4	Descripción de las fases del proyecto, obra o actividad.....	14
5.4.1	Planificación	14
5.4.2	Construcción/ejecución	14
5.4.3	Operación	16
5.4.4	Abandono	16
5.5	Infraestructura a desarrollar y equipo a utilizar.....	16
5.6	Necesidades de insumos durante la construcción/ejecución y operación	16



5.6.1	Necesidades de servicios básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros)	17
5.6.2	Mano de obra (durante la construcción y operación), empleos directos e indirectos generados	17
5.7	Manejo y disposición de desechos en todas las fases.....	18
5.7.1	Sólidos	18
5.7.2	Líquidos.....	18
5.7.3	Gaseosos.....	18
5.8	Concordancia con el plan de uso de suelos	18
5.9	Monto global de la inversión.....	18
6.0	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO.....	19
6.1	Caracterización del suelo.....	19
6.1.1	Descripción del uso del uso.....	19
6.1.2	Deslinde de la propiedad	19
6.2	Topografía	20
6.3	Hidrología.....	20
6.3.1	Calidad de aguas superficiales	20
6.4	Calidad del aire.....	20
6.4.1	Ruido	20
6.4.2	Olores	20
7.0	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO	21
7.1	Características de la Flora	21
7.1.1	Caracterización vegetal, inventario Forestal (técnicas reconocidas por ANAM) 21	
7.2	Características de la Fauna	23
8.0	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIECONÓMICO	24
8.1	Uso actual de la tierra en sitios colindantes	24
8.2	Percepción local sobre el proyecto, obra o actividad (a través del plan de participación ciudadana).....	25
8.3	Sitios históricos, arqueológicos y culturales declarados	26

8.4	Descripción del paisaje.....	26
9.0	IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS	27
9.1	Identificación de los impactos ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otros.	27
9.2	Análisis de los impactos sociales y económicos a la comunidad producidos por el proyecto	28
10.0	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)	29
10.1	Descripción de las medidas de mitigación específicas frente a cada impacto ambiental.....	29
10.2	Ente responsable de la ejecución de las medidas	31
10.3	Monitoreo	33
10.4	Cronograma de ejecución.....	34
10.5	Plan de rescate y reubicación de fauna y flora.	34
10.6	Costos de la Gestión ambiental	35
11.0	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (S), FIRMA(S), RESPONSABILIDADES. 36	
11.1	Firmas debidamente notariadas	36
11.2	Número de registro de consultores.....	36
12.0	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	37
13.0	BIBLIOGRAFIA.....	37
14.0	ANEXOS.....	38
	Anexo I. Documentos legales	38
	Anexo II. Plano del proyecto	41
	Anexo III. Entrevista	42
	Anexo IV. Informe Fotográfico	44

R

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-0144-2026

PARA: **DIGNA DE LEON**
Jefa de Centro de Documentación

DE: 
EDGAR R. NATERON N.
Director Regional de Panamá Metropolitano, encargado





ASUNTO: solicitud de EsIA


FECHA: 15 de mayo de 2026

Por este medio se solicita el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente al proyecto THE RITZ PALACE (expediente IF-644-2011), promovido por la sociedad GRUPO BELLA VISTA, S.A. El mismo se localiza en el corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá.

Sin otro en particular,

Atentamente


EN /mc/ jc



18/05/26

2.0 RESUMEN EJECUTIVO

El presente Estudio de Impacto Ambiental Categoría I se realiza a solicitud de la empresa **Grupo Bella Vista, S.A.**, en un terreno ubicado entre calle 44 y 45 Este, en el corregimiento de Bella Vista, el distrito y provincia de Panamá.

Este estudio ha sido preparado por la empresa **PANAMA ENVIRONMENTAL SERVICES, S.A.**, que se encuentra debidamente registrada ante la Autoridad Nacional de Ambiente para este propósito mediante la Resolución **IAR 089-99**.

Esta documentación de orden técnico-ambiental, contiene aspectos tales como, la descripción del proyecto, información general sobre su localización, características del entorno, los impactos físicos, económicos, sociales previsibles y las medidas para prevenir y mitigar los impactos adversos.

Los linderos del área en donde se dará el proyecto son: Al Norte colinda con Calle 45 Este, Bella Vista, al Sur Colinda Calle 44 Este, Bella Vista, al Este colinda con Finca 11253 y al Oeste colinda Finca 6669

La superficie total del área de construcción es de 42744,11 m² y el área total de metros vendibles es de 23,961.50 m².

Para iniciar con la realización de los trabajos, se procederá en primer lugar a la limpieza y adecuación del mismo; removiendo la hierba y maleza que se encuentra en el sitio.

De acuerdo a la clasificación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el sector donde se encuentra el futuro proyecto es RM-3 (Residencial de Alta Densidad) y RM-2 (Residencial de Alta Densidad)

El monto total de la inversión será utilizado desde el inicio de la obra, en este caso sería construcción de un Hotel, para procedimientos requeridos como: servicios profesionales, necesarias compra del material, compra de equipo a utilizar.

La topografía del terreno presenta una superficie levemente ondulada, el relieve es levemente ondulado (3%) y el suelo es de color rojizo, pobre en material orgánico; su superficie está ocupado por vestigios demolidos de un viejo caserón, a su alrededor resaltan pequeños grupos de árboles frutales y árboles silvestre



2.1 Datos Generales del promotor: a) Persona a contactar, b) Números de Teléfonos; c) Correo electrónico; d) Página Web; e) Nombre y registro del Consultor

a. Persona a contactar:	Enrique Zebede
b. Número de teléfono:	271-1435
c. Correo electrónico:	<u>enrique@azdevelopers.net</u>
d. Nombre y registro del consultor:	Panamá Environmental Services, S.A., sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá e inscrita a la Ficha 363966, Documento 1026, en el Registro Público de la República de Panamá; e inscrita en el Registro de Empresas Consultoras Ambientales de la Autoridad Nacional del Ambiente, bajo Registro IAR-089-99.

3.0 INTRODUCCIÓN

Este documento contempla el Estudio de Impacto Ambiental Cat. I (EsIA) del proyecto **The Ritz Palace**, el cual es realizado por la Empresa **Panama Environmental Services (PES)**. Para la ejecución de dicho estudio los consultores se registrarán por los requisitos normativos definidos en el Decreto Ejecutivo N° 123 del 14 de agosto de 2009.

El siguiente Estudio de Impacto Ambiental Cat.I se elabora a petición de la Sociedad Grupo Bella Vista, S.A., inscrita a la Ficha 561534, Rollo 1108467, de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público.

3.1 Alcance, objetivos y metodología del estudio presentado

Alcance

El alcance de este estudio, fue evaluado por medio del Decreto Ejecutivo N° 123 del 14 de agosto del 2009. Siguiendo los parámetros del Decreto se realizó una revisión del área del proyecto, se estudiaron los aspectos ambientales y sociales así como las zonas circundantes al área, con el propósito de garantizar el correcto análisis de los posibles impactos que el proyecto pudiera generar, y proporcionar adecuadas medidas de mitigación para dichos impactos.

Objetivos

- Describir las condiciones ambientales actuales del área del proyecto.
- Identificar, predecir y evaluar adecuadamente los impactos que se generarían con el proyecto.
- Diseñar e implementar las medidas de prevención de impactos y las acciones de mitigación en las fases correspondientes.



Metodología

La metodología para la evaluación del EsIA, en primera instancia fue la contratación de esta empresa consultora (PES) la cual organizó un equipo de profesionales de áreas determinadas, enmarcándose básicamente en lo siguiente:

- a. Visita de campo a la zona donde se realizará la obra, para la verificación del sitio y así evaluar los aspectos naturales como la topografía, fauna, flora; los aspectos sociales (cultura, arqueología, percepción de la comunidad, etc.)
- b. Evaluación de la información sobre la ejecución del proyecto entregada por el promotor (planos, inversión, duración de la obra, etc.)
- c. Evaluación de la magnitud de la ejecución del proyecto
- d. Análisis de los posibles impactos que el desarrollo de la obra pueda generar sobre el medio
- e. Descripción de las medidas de mitigación que serán implementadas durante la obra, datos con disimulo para evitar

3.2 Categorización: Justificar la categoría del EsIA en función de los criterios de protección ambiental

El Decreto Ejecutivo No.123 del 14 de agosto de 2009, señala en el Título III De los Estudios de Impacto Ambiental, Capítulo I De los Criterios de protección ambiental para determinar la Categoría de los EsIA, lo siguiente:

“Artículo No.23: El Promotor y las autoridades ambientales deberán considerar los siguientes cinco criterios de protección ambiental, en la elaboración y evaluación de los Estudios de Impacto Ambiental, para determinar, ratificar, modificar, y revisar, la categoría de los Estudios de Impacto Ambiental a la que se adscribe un determinado proyecto, obra o actividad, así como para aprobar o rechazar la misma”.

Cuadro No.2

Criterios de Protección Ambiental para determinar la Categoría del Estudio de Impacto Ambiental

1. El proyecto genera o presenta riesgo para la salud de la población, flora y fauna y sobre el ambiente en general.

	Alteración		Observación
	I.A.N.N.S	I.A.N.S	
a. Generación, recolección, almacenamiento, transporte o disposición de residuos industriales así como sus procesos de reciclaje, atendiendo a su composición, peligrosidad, cantidad y concentración, particularmente en el caso de materias inflamables, tóxicas, corrosivas, y radioactivas a ser utilizadas en las diferentes etapas de la acción propuesta.	x		El proyecto es sobre la construcción de un Edificio de Apartamentos, y la recolección que se puede dar es de desechos domiciliarios. Esta medida no aplica



b. Generación de efluentes líquidos, emisiones gaseosas, residuos sólidos o que superen los límites máximos permisibles combinaciones cuyas concentraciones establecidos en las normas de calidad ambiental.	x		Las emisiones que se podrían dar son en el movimiento de tierra y nivelación, y del equipo pesado que tendrá que llevar los materiales de construcción y es no significativo.
c. Los niveles, frecuencia y duración de ruidos, vibraciones y/o radiaciones.	x		Los niveles de ruido y frecuencia son no significativo, son temporales los niveles de ruido que se escucharan en el área será debido al equipo pesado.
d. Producción, generación, recolección, disposición y reciclaje de residuos domésticos o domiciliarios que por sus características constituyan un peligro sanitario a la población.	x		Los desechos serán de tipo domésticos, los cuales se generan en el periodo de trabajo y los mismos serán recolectados.
e. La composición, calidad y cantidad de emisiones fugitivas de gases o partículas generadas en las diferentes etapas de desarrollo de la acción propuesta.	x		Cabe mencionar que la generación es mínima, por los camiones, y la construcción en sí.
f. El riesgo de proliferación de patógenos y vectores sanitarios.			No aplica
<i>2. El proyecto genera o presenta alteraciones significativas sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales (diversidad biológica y territorios o recursos con valor ambiental y/o patrimonial).</i>			
a. Alteración del estado de conservación de suelos.	x		El área del terreno tiene una superficie levemente ondulada. En el mismo se nivelara el terreno, para posteriormente empezar la construcción.
b. Alteración de suelos frágiles. Reconfortante			No aplica
c. Generación o incremento de procesos erosivos al corto, mediano y largo plazo.	x		El área del terreno tiene una superficie levemente ondulada. En el mismo se nivelara el terreno, para posteriormente empezar la construcción.
d. Pérdida de fertilidad en suelos adyacentes a la acción propuesta.			No aplica
e. Inducción del deterioro del suelo por causas tales como desertificación, generación o avance de dunas o acidificación.	x		El área del terreno tiene una superficie levemente ondulada. En el mismo se nivelara el terreno, para posteriormente empezar la construcción.
f. Acumulación de sales y/o vertido de contaminantes sobre el suelo.			No aplica



g. Alteración de especies de flora y fauna vulnerables, amenazadas, endémicas, con datos deficientes o en peligro de extinción.	x		El polígono del terreno ha sido alterado por la construcción en el siglo pasado, en lo actual las construcciones han sido demolidas y en el presente es un área baldía, en ella no se observa la presencia de especie endémica o en peligro de extinción.
h. Alteración del estado de conservación de especies de flora y fauna.	x		En la unidad del futuro proyecto, durante el inventario no se detecto la presencia de animales amenazadas endémicas, ni en peligro de extinción. La presencia de algunos árboles en el área del proyecto, en su mayoría han sido cultivados o manipulados, de manera que no se encuentran especies indicadoras propias del lugar.
i. Introducción de especies de flora y fauna exóticas que no existen previamente en el territorio involucrado.			La presencia de algunos árboles en el área del proyecto, en su mayoría han sido cultivados o manipulados, de manera que no se encuentran especies indicadoras propias del lugar En la unidad del futuro proyecto, durante el inventario no se detecto la presencia de animales amenazadas endémicas, ni en peligro de extinción.
j. Promoción de actividades extractivas, de explotación o manejo de la fauna, flora u otros recursos naturales.			No aplica
k. Presentación o generación de algún efecto adverso sobre la biota, especialmente la endémica.	x		No existen árboles, no existe en la unidad especies exóticas, endémicas ni en peligro de extinción.
l. Inducción a la tala de bosques nativos.	x		La superficie carece por completo de la existencia del bosque, en lo actual formado por herbazales y gramíneas, de manera que en su interior no existe ningún tipo de ecosistema únicas que pudieran existir.
m. Reemplazo de especies endémicas.			No aplica
n. Alteración de la representatividad de las formaciones vegetales y ecosistemas a nivel local, regional o nacional.			No aplica
o. Promoción de la explotación de la belleza escénica declarada.	x		No existen árboles significativos, no existe en la unidad especies exóticas, endémicas ni en peligro de extinción.
p. Extracción, explotación o manejo de fauna y flora nativa.			No aplica
q. Efectos sobre la diversidad biológica.			No aplica
r. Alteración de los parámetros físicos, químicos, biológicos del agua.			No aplica



s. Modificación de los usos actuales del agua.			No aplica
t. Alteración de cuerpos o cursos de agua superficial, por sobre caudales ecológicos.			No aplica
u. Alteración de cursos o cuerpos de aguas subterráneas; y			No aplica
v. Alteración de la calidad y cantidad del agua superficial, continental o marítima, y subterránea.			No aplica
3. El proyecto genera o presenta alteraciones significativas sobre los atributos que dieron origen a un área clasificada como protegida o sobre el valor paisajístico, estético y/o turístico de una zona.			
a. Afectación, intervención o explotación de recursos naturales que se encuentran en áreas protegidas.			No aplica
b. Generación de nuevas áreas protegidas.			No aplica
c. Modificación de antiguas áreas protegidas.			No aplica
d. Pérdida de ambientes representativos y protegidos.			No aplica
e. Afectación, intervención o explotación de territorios con valor paisajístico y/o turístico declarado.			No aplica
f. Obstrucción de la visibilidad a zonas con valor paisajístico declarado.			No aplica
g. Modificación de la composición del paisaje.			No aplica
h. Fomento al desarrollo de actividades en zonas recreativas y/o turísticas.			No aplica
4. El proyecto genera reasentamientos, desplazamientos y reubicaciones de comunidades humanas, y alteraciones significativas sobre los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos, incluyendo los espacios urbanos.			
a. Inducción a comunidades humanas que se encuentren en el área de influencia directa del proyecto a reasentarse o reubicarse, temporal o permanentemente.			No aplica
b. Afectación de grupos humanos protegidos por disposiciones especiales.			No aplica
c. Transformación de las actividades económicas, sociales o culturales con base ambiental del grupo o comunidad humana local.			No aplica
d. Obstrucción del acceso a recursos naturales que sirvan de base para alguna actividad económica o de subsistencia de comunidades humanas aledañas.			No aplica
e. Generación de procesos de ruptura de redes o alianzas sociales.			No aplica
f. Cambios en la estructura demográfica local.			No aplica
g. Alteración de sistemas de vida de grupos étnicos con alto valor cultural.			No aplica



h. Generación de nuevas condiciones para los grupos o comunidades humanas.			No aplica
5. El proyecto genera o presenta alteraciones sobre sitios declarados con valor antropológico, arqueológico, histórico y perteneciente al patrimonio cultural así como los monumentos.			
a. Afectación, modificación, y deterioro de algún monumento histórico, arquitectónico, monumento público, monumento arqueológico, zona típica, así declarado.			No aplica
b. Extracción de elementos de zonas donde existan piezas o construcciones con valor histórico, arquitectónico o arqueológico declarados.			No aplica
c. Afectación de recursos arqueológicos, antropológicos en cualquiera de sus formas.			No aplica

I.A.N.N.S = Impacto Ambiental Negativo No Significativo

I.A.N.S= Impacto Ambiental Negativo Significativo

4.0 INFORMACIÓN GENERAL

Sobre este punto, tal como lo estipula el Decreto Ejecutivo N° 123, se presenta la información principal del promotor; mientras que el Paz y Salvo requerido por dicha normativa, ha sido incorporado en los anexos, junto con los demás documentos legales que, conforme a la normativa vigente.

4.1 Información sobre el promotor (persona natural o jurídica), tipo de empresa, ubicación, certificado de existencia y representación legal de la empresa y certificado de registro de la propiedad, contrato, otros.

Promotor: Grupo Bella Vista, S.A

Ubicación: Costa del Este, Ave. Centenario, Plaza Cristal, local 15 y 16

Representante Legal: Enrique Alberto Zebede

Según certificación de Registro Público, esta se encuentra registrada en la Ficha 561534, Documento 1108467, desde el 29 de marzo de 2007.

Certificado de las Propiedades:

- **Finca 55503, inscrita en el Tomo 1280, Folio 582, Actualizada con código 8704**
- **Finca 65874, inscrita al Documento Digitalizado 779113, con código de ubicación 8706**
- **Finca 5301, inscrita al Tomo 149, Folio 402, actualizada al Documento Digitalizado 915880 con código de ubicación 8706**
- **Finca 65875, inscrita al Documento Digitalizado 779113, con código de ubicación 8706**
- **Finca 10402, inscrita en el Tomo 318, Folio 472, actualizada al Documento Digitalizado 1304937 con código de ubicación 8706**



Todas inscritas en la sección de Propiedad de la Provincia de Panamá.

4.2 Paz y Salvo emitido por la ANAM, y copia del recibo de pago, por trámites de evaluación.

Se anexa Paz y Salvo de la empresa Promotora emitido por el Departamento de Finanzas de la Autoridad Nacional del Ambiente.

5.0 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD

El Estudio en mención y que a continuación se desarrolla, abarca aspectos generales; describiendo su localización, descripción del proyecto, inversión, características del entorno, impactos físicos, biológicos, económicos y sociales; así como las medidas para prevenir y mitigar los posibles impactos que pueda generar el desarrollo de la obra.

Se proporcionará una visión integrada del Proyecto que describe las principales actividades que serán llevadas a cabo durante la obra.

5.1 Objetivo del proyecto, obra o actividad y su justificación.

Objetivo

El objetivo del proyecto consiste en la construcción de un proyecto de apartamentos, ubicado en el corregimiento de Bella Vista, específicamente entre la calle 45 y 44 Este, en los últimos años Bella Vista se ha ido incrementado y en el mismo se han desarrollado grandes proyectos, por tal razón, son muchos los inversionistas que proyectan la construcción de nuevos edificios y torres habitacionales, ofreciendo nuevas opciones de viviendas.


Justificación

Empresas como Grupo Bella Vista, S.A., se propone desarrollar este mega-proyecto residencial, de beneficio al desarrollo socio-económico del país y a sus habitantes, brindándole nuevas facilidades, y a la vez la adquisición de viviendas propias.

5.2 Ubicación geográfica incluyendo mapa en escala 1:50,000 y coordenadas UTM o geográficas del polígono del proyecto.

El lugar en donde se realizará la construcción está ubicado entre Calle 45 y 44 Este, en el Corregimiento de Bella Vista, Distrito y Provincia de Panamá, sobre un área de 2,370m².

Las coordenadas geográficas UTM del sitio son: 661512.56 E y 992614.39 N; 661505.36 E y 992582.69 N; 661555.79 E y 992568.14 N; 661600.42 E y 992556.07 N; 661609.29 E y 992589.83 N; 661557.60 E y 992600.10 N.

 Ver en anexo II Planos desarrollo del proyecto, plano topográfico en escala 1:50,000.

5.3 Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con el proyecto, obra o actividad.

Para la ejecución de la nivelación y relleno es necesario regirse por la normativa Nacional vigente aplicable, de esta forma se ha contemplado una serie de normas y reglamentos que permiten un mejor desarrollo del estudio.

- Ley No. 41 de 1 de julio de 1998. "Ley General del Ambiente".
- Decreto Ejecutivo N° 123, "Proceso de evaluación de impacto ambiental"
- Ley No. 30, de 30 de diciembre de 1994, por la cual se reforma el artículo 7 de la Ley No. 1 de 3 de febrero de 1994.
- Ley No. 66 de 10 de noviembre de 1947, por la cual se aprueba el Código Sanitario de la República de Panamá, y regula todo lo referente a salubridad, higiene pública, medicina preventiva y curativa y disposición final de los desechos líquidos.
- Ley No. 8 de 1995, por la cual se aprueba el Código Administrativo, que regula la disposición final de los desechos sólidos.
- Ley No. 9 de 25 de enero de 1973, por la cual se faculta al Ministerio de Vivienda (MIVI) para establecer la Política Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano, en base a la cual se emite la Resolución No. 78-90 de 21 de diciembre de 1990. "Por la cual se adopta el Reglamento Nacional de Urbanización y Parcelaciones y sus anexos", mediante la cual reglamentan todos los aspectos referentes a lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones, mapas oficiales que requiera el ordenamiento y planificación de las ciudades con la cooperación de Municipios y otras entidades competentes.
- Procedimiento para la presentación de proyectos de sistemas de tratamiento de aguas residuales (Agosto 1997). Departamento de Control Ambiental. MINSA.
- Ley No.7 de 11 de febrero de 2005, "Que reorganiza el sistema nacional de Protección Civil y por lo cual queda encargada de orientar y proponer medidas de prevención para evitar o impedir fenómenos peligrosos".
- Decreto Ejecutivo No. 36 de agosto de 1998, "Por el cual se reglamenta las Urbanizaciones y Parcelaciones, Ministerio de Vivienda, Panamá.
- Diseño y Proceso Cartográfico, Instituto Geográfico Nacional, "Tommy Guardia", 1991.
- Decreto Ley 35 del 22 de septiembre de 1966, que reglamenta los usos del agua.
- Reglamento Técnico DGNIT-COPANIT 39-2000. Agua. Descargas de efluentes líquidos directamente a sistemas de recolección de aguas residuales.
- Resolución No. 506 de 6 de octubre de 2000, por la cual se aprueba el Reglamento Técnico DGNIT-COPANIT-45-2000. Higiene y seguridad industrial. Condiciones de higiene y seguridad en el ambiente de trabajo donde se generen vibraciones con el fin de proteger la salud de los trabajadores y mejorar las condiciones de seguridad e higiene en los diferentes centro de trabajo.
- Decreto Ejecutivo No. 2 del 15 de Febrero de 2008. "Que reglamenta la Seguridad, Salud e Higiene en la Industria de la Construcción."
- Resolución No. AG-192A-99 de 30 de noviembre de 1999, por la cual se sanciona a



aquellas personas naturales o jurídicas que inicien actividades, obras o proyectos públicos o privados sin EsIA.

- Ley No. 8 de 14 de junio de 1994, modificada por el Decreto Ley No.4 de 10 de febrero de 1998.
- Resolución D.G. No. 36 (del 31 de mayo de 1999), por la cual se aprueba la Estrategia Nacional del Ambiente.
- Ley No. 5 de 28 de enero de 2005 la cual adiciona un Título, denominado Delitos contra el Ambiente al Libro II del Código Penal y se dictan otras disposiciones.

5.4 Descripción de las fases del proyecto, obra o actividad

5.4.1 Planificación

En la etapa de planificación se procedió a definir la necesidad, objetivos y la prioridad del proyecto. Para lo cual se preparó un plan de trabajo administrativo de la empresa y un estimado preliminar de los costos del proyecto.

Se selecciona el lugar del proyecto. Además se selecciona el personal profesional idóneo quien brinda las especificaciones para el proyecto. Al diseñador hay que proveerle los requisitos del proyecto, fecha en que se necesita terminar la nivelación, presupuesto disponible, nivel de calidad necesario y otra información para que éste pueda determinar su disponibilidad para realizar el trabajo y estimar los costos de profesionales.

5.4.2 Construcción/ejecución

El desarrollo del proyecto contempla actividades como la preparación del área a utilizar, remoción de vegetación, generación de terracería, provisión de recursos e insumos, uso y manejo de desechos, movimiento de maquinarias, instalaciones de las diferentes redes de sistemas pluvial, adaptación al alcantarillado sanitario existente, cableado eléctrico, sistema de telefonía, tuberías para la conducción del agua potable y construcción de la obra.

El desarrollo de proyecto consiste en un edificio de apartamentos, complementándolo con las características del sitio, seguro y tranquilo.

La excelente ubicación del proyecto está dada por el fácil y rápido acceso. Se puede llegar por el centro de la ciudad mediante el acceso de la Vía España y desde la Avenida Justo Arosemena.

El proyecto consiste en la construcción de un edificio de 38 pisos, con 46 apartamentos de los cuales 22 son Penthouse y el resto son apartamentos normales. Contará con mezanine, planta baja, sótano y 192 estacionamientos. El área total de construcción es de 42744,11 mts² y el total de metros vendibles es de 23961,50 mts²



Ver plano de planta arquitectónica y desglose de área, en Anexo II

El siguiente cuadro presenta la densidad permitida

Cuadro No. 3

THE RITZ PALACE					
DENSIDAD PERMITIDA					
NIVEL DE APARTAMENTOS	CANTIDAD DE PISOS	CANTIDAD DE APARTAMENTOS POR PISOS	CANTIDAD TOTAL DE APARTAMENTOS	CANTIDAD DE PERSONAS POR APARTAMENTOS	TOTAL DE PERSONAS
PENTHOUSE (1900 @ 4000)	22	1	22	5	110
NV.700 @ 1800 (3 Y 4 REC)	12	2	24	5	120
TOTAL	34		46		230

Cuadro No.4. Resumen de Estacionamiento

THE RITZ PALACE	
RESUMEN DE ESTACIONAMIENTOS	
NIVEL	TORRE DE ESTACIONAMIENTO
NV.400	34
NV.300	40
NV.200	40
NV.100	39
MEZANINE	16
SÓTANO	24
TOTAL DE AUTOS	193



TOTAL DE REQUERIDOS	178,75
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTO DISPONIBLES	192

5.4.3 Operación

Una vez terminada la construcción del proyecto "The Ritz Palace", se procederá con la entrega de los apartamentos a cada uno de los nuevos propietarios, y se procederá con la operación del mismo, una vez se hayan obtenido todos los permisos correspondientes con la entidad competente para este tipo de actividades.

5.4.4 Abandono

En este Estudio no se ha contemplado el abandono del proyecto, ya que el propósito del mismo es la construcción del edificio de apartamentos con opción a venta; sin embargo, en caso de que se presentara; el promotor del proyecto se ajustará a los procedimientos que las autoridades competentes determinen necesarios para la culminación del mismo.

5.5 Infraestructura a desarrollar y equipo a utilizar

Mientras se desarrollen las labores de adecuación del terreno se efectuarán actividades entre las que podemos mencionar: instalación de cimientos, recepción y transporte de materiales, instalación del sistema de tuberías, infraestructuras pluviales, sanitarias; recolección y disposición final de todos los desechos de construcción, construcción / instalación del sistema eléctrico, telefónico y construcción de la obra física.

Para el desarrollo de los trabajos se utilizarán equipos pesados que contribuirán a la construcción y edificación del hotel. Se utilizarán retro excavadora, montacargas, camiones de volquetes, vehículos a motor, máquinas para soldar, moto-niveladoras, tractor, compactadores, mezcladoras de concreto, y formaletas de madera y metal, entre otros.

El proyecto se precisa construir en un periodo de dos años.

5.6 Necesidades de insumos durante la construcción/ejecución y operación

La ejecución del Proyecto The Ritz Palace, requerirá de recursos y de servicios durante la operación de la urbanización, tales como agua potable, energía eléctrica, aguas servidas, vías de acceso, transporte, entre otros.



5.6.1 Necesidades de servicios básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros)

Agua potable

La obra contará con el suministro de agua potable a través de la red correspondiente al área, suministrada por el Instituto de Acueducto y Alcantarillado Nacional (IDAAN)

Energía eléctrica

La compañía de distribución eléctrica UNIÓN FENOSA, es la encargada de dar el suministro y mantenimiento de energía eléctrica en el sector. El promotor se encargará de llevar a cabo los trámites necesarios para la conexión del servicio a cada uno de los apartamentos.

Aguas servidas

Las aguas servidas durante la etapa de operación del proyecto, serán manejadas a través del alcantarillado sanitario existente desde hace años en el área de Bella Vista.

Durante la etapa de construcción, los trabajadores contarán con baños portátiles temporales, y las aguas servidas serán retiradas por un subcontratista.

Vías de acceso

Se accesa al proyecto por una de las principales vías de Panamá, la Avenida Justo Arosemena, Calle 44 y 45 Bella Vista, de la vía principal Justo Arosemena hacia el Este a unos 70mts se encuentra el área del proyecto.

Transporte público

Se accesa al proyecto por una de las principales vías de Panamá, la Avenida Justo Arosemena, Calle 44 y 45 Bella Vista, de la vía principal Justo Arosemena hacia el Este a unos 70mts se encuentra el área del proyecto; y, además del transporte selectivo y colectivo las 24 horas del día.

5.6.2 Mano de obra (durante la construcción y operación), empleos directos e indirectos generados

En particular, durante el período de construcción el proyecto creará un promedio de 200 empleos temporales para efectuar las diferentes labores que se requieran. Habrá mano calificada, desde economistas encargados del estudio de factibilidad, ingeniero, arquitectos, ayudantes, topógrafo con ayudantes, albañiles, soldadores, los operadores de los equipos pesados, en los empleos indirectos están las empresas contratistas, distribuidores de mercancía, electricista, técnico en plomería, etc.



5.7 Manejo y disposición de desechos en todas las fases

5.7.1 Sólidos

Los desechos sólidos se limitarán a aquellos desperdicios domésticos originados por los obreros y los residuos que se generan de la construcción misma, estos pueden ser papel, cartón, latas, maderas plásticos, pedazos de varilla, etc. Para evitar la acumulación de desechos en el área, se implementará un plan de recolección, transporte y disposición final de éstos. El mismo será coordinado con la autoridad competente en el Municipio de Panamá, para la disposición y trasladado a un lugar legalmente designado, esta acción debe implementarse por lo menos tres veces por semana en la etapa de construcción como la de operación.

5.7.2 Líquidos

Durante la etapa de construcción, se dispondrá en el sitio de servicios sanitarios portátiles para que los trabajadores efectúen sus necesidades fisiológicas. La empresa proveedora del servicio se encargará del manejo y disposición de las aguas residuales generadas en estos sanitarios.

El proyecto se conectará a la red de alcantarillado sanitario del sector, en cumplimiento a Reglamento Técnico DGNTI – COPANIT 39-2000 “Descargas de efluentes líquidos directamente a sistemas de recolección de aguas residuales”, Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 47-2000. “Agua. Norma de usos y disposición final de lodos” y Resolución AG-0466-2002, “por la cual se establecen los requisitos para las solicitudes de permisos o concesiones para descargas de aguas usadas o residuales”.

5.7.3 Gaseosos

Durante la etapa de construcción se producirá polvo, además de algunas emanaciones gaseosas producto de la maquinaria y equipo utilizado en las actividades de la construcción. Sin embargo, la Av. Justo Arosemena es una vía con flujo vehicular constante y en donde también emana ese tipo de gases.

5.8 Concordancia con el plan de uso de suelos

De acuerdo a la clasificación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el sector donde se encuentra el futuro proyecto es RM-3 (Residencial de Alta Densidad) y RM-2 (Residencial de Alta Densidad)

5.9 Monto global de la inversión

El monto total estimado de la inversión es de 2, 000,000.00 B/.



6.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO

En este capítulo se presenta una descripción de las condiciones ambientales del componente físico para el área de estudio del Proyecto. Donde se incluye la temática que para el componente físico es requerida según el Decreto Ejecutivo N°123.

6.1 Caracterización del suelo

6.1.1 Descripción del uso del uso

RM-2: Residencial de Alta Densidad

Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hileras.

Se permitirá la construcción de edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, oficinas, siempre que dichas estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permiten locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio artículos de consumo en general.

RM-3: Residencial de Alta Densidad

Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hileras.

Se permitirá la construcción de edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, oficinas, siempre que dichas estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permiten locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio artículos de consumo en general.

6.1.2 Deslinde de la propiedad

La propiedad posee los siguientes límites

Cuadro No. 5

Norte	Calle 45 Este, Bella Vista
Sur	Calle 44 Este, Bella Vista
Este	Finca 11253
Oeste	Finca 6669



6.2 Topografía

La topografía del terreno presenta una superficie levemente ondulada, el relieve es levemente ondulado (3%) y el suelo es de color rojizo, pobre en material orgánico; su superficie está ocupado por vestigios demolidos de un viejo caserón, a su alrededor resaltan pequeños grupos de árboles frutales y árboles silvestre



Foto No. 1



Foto No.2

6.3 Hidrología

6.3.1 Calidad de aguas superficiales

En la unidad no existen quebradas ni río. Anteriormente se ha mencionado que en el terreno existen pequeñas depresiones, debido al declive del terreno se forma el escurrimiento de escorrentías durante días de lluvias. Por la lluvia se forman pedestales por pisoteo de la ganadería.

6.4 Calidad del aire

6.4.1 Ruido

Durante la visita es inevitable que se registre un aumento en el nivel de ruido en el área, debido a la operación del equipo pesado y circulación de personal, el cual no se considera significativo.

6.4.2 Olores

Durante la inspección de campo no se percibieron olores desagradables en el sitio que hiciesen el aire viciado, como tampoco hubo comentario de los residentes sobre este aspecto.



7.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO

7.1 Características de la Flora

La superficie presenta una regeneración de vegetación gramínea y la presencia de algunos grupos de árboles frutales y silvestres cultivados. El rasgo paisajístico más característico, es la presencia de materiales de construcción, en lo actual demolido. Las especies arbóreas frutales cultivadas se encuentra: el Mango, Coco, Aguacate y el Marañón curazao. Algunos árboles nativos y exóticos como: el Guarumo, el Laurel, y el Higuerón, los mismos tienen un diámetro menor de 40 centímetros DAP, con una altura de 2 a 9 metros. El resto de la superficie del proyecto está cubierto por regeneración de pequeños arbustivos de pega.



Foto No.3



Foto No.4

7.1.1 Caracterización vegetal, inventario Forestal (técnicas reconocidas por ANAM)

Dentro del polígono del Proyecto **The Ritz Palace**, se realizó una caminata pie a pie, para caracterizar el recurso vegetal. Los datos de las especies que mencionaremos en este informe son únicamente del inventario realizado del presente año, en el cual no se incluyó arbustos, árboles menores a 20 centímetros DAP, árboles caídos ni enfermos con huecos, que se hayan observado en este tramo de la superficie del proyecto.

Los datos de medición se consideraron a partir de los 20cm D.A.P en adelante. Para cada árbol se anotó:

- El diámetro a la altura del pecho (DAP) 1.30 mt.
- Se calculó la altura total de árboles

La medición se hizo utilizando la cinta diamétrica, el Clinómetro Suunto para estimar la altura de los árboles y la pendiente de las elevaciones topográficas.



Para el cálculo estadístico se utilizó la fórmula:

- Volúmenes con corteza
- Tabla de volumen utilizada $Vm^3 = 0.471 * d^2 * hc$.
- Donde Vm^3 : Volumen metro cúbico
- 0.471: Es la constante
- d^2 : Diámetro a la altura de pecho
- hc: Altura comercial (mt.)

En el Cuadro No.6, se muestra el inventario de la vegetación realizada al área del futuro Proyecto The Ritz Palace, ubicado en el corregimiento Bella Vista. En este Proyecto se registraron 16 árboles nativos y exóticos. De estos se identificaron 9 géneros de 10 especies y 8 familias botánicas, árboles medidos desde un diámetro mayor o igual de 20 centímetros a la altura de pecho 1.30 metros (D.A.P.).

Los árboles nativos y exóticos cultivado, que se encuentran en el área del futuro proyecto son: Mango (*Mangifera indica*), (*Syzygium Syzygiodes*), la mayoría de estas especies llegan a medir más de 2 a 9 metros de altura con un diámetro de 20 a 70 centímetros.

Cuadro No.6 Especies de árboles que se encuentra dentro del área del Proyecto The Ritz Palace, calle 45 y 44 Bella Vista

No	Familia Botánico	Nombre Botánico	Nombre Común	Hábito	Total Árbol	Volumen m ³
1	Anacardiaceae	Mangifera indica	Mango	Alimenticio	3	0,119517
2	Arecaceae	Cocos nucifera	Palma coco	Alimenticio	1	0,063585
3	Arecaceae	Roystonea regia	Palma real	Cultivado	2	0,158444
4	Boraginaceae	Cordia alliodora	Laurel	Árbol	1	0,105975
5	Cecropiaceae	Cecropia peltata	Guarumo	Árbol	1	0,115395
6	Lauraceae	Persea americana	Aguacate	Alimenticio	1	0,204037
7	Moraceae	Ficus insipida	Higuerón	Árbol	1	0,427291
8	Myrtaceae	Syzygium malaccense	M. curazao	Alimenticio	1	0,542592
9	Myrtaceae	Syzygium syzygiodes	Psidium	Cultivado	4	3,145245
10	Sapotaceae	Manilkara sapota	Níspero	Cultivado	1	1,469756



8 Familias	9 géneros 10 especies			16	6,351837
------------	-----------------------	--	--	----	----------

El Cuadro No.7 corresponden a la estructura diamétrica de algunos especies arbóreas que se encuentran dentro de la superficie del terreno. La Distribución diamétrica generalmente nos da una idea precisa de cómo está representada la vegetación de las diferentes especies según la clase diamétrica.

El total de 16 árboles encontrados tiene un volumen total de 6.35 metros cúbicos, que es muy bajo para esta área. El siguiente cuadro muestra claramente la presencia de pocos árboles de diámetros menores de 40 centímetros; existen 2 árboles que tienen diámetros medianos y 0 árboles con diámetros mayores de 90 centímetros.

Cuadro No.7 Diámetros de los árboles encontrados en la unidad del proyecto The Ritz Palace Bella Vista

No	Nombre Especies	CLASES DE DIAMETROS								Total	Volumen
		20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-89	≥ 90	Árbol	m ³
2	<i>Cecropia peltata</i>	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0,115395
3	<i>Cocos nucifera</i>	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0,063585
4	<i>Cordia alliodora</i>	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0,105975
5	<i>Ficus insipida</i>	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0,427291
1	<i>Mangifera indica</i>	0	0	0	1	1	1	0	0	3	0,119517
6	<i>Manilkara sapota</i>	1	0	0	0	0	0	0	0	1	1,469756
7	<i>Persea americana</i>	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0,204037
8	<i>Roystonea regia</i>	0	1	1	0	0	0	0	0	2	0,158444
9	<i>Syzygium malaccense</i>	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0,542592
10	<i>Syzygium syzygiodes</i>	1	2	0	1	0	0	0	0	4	3,145245
	9 géneros, 10 especies	5	5	2	2	1	1	0	0	16	6,351837

7.2 Características de la Fauna

Como puede observarse, en las fotos tomadas en la unidad del proyecto, lo que queda es una extensión alterada de la vegetación, por esta razón no se intentará dar una descripción minuciosa de la fauna del área (Foto Fig. 1,2,3,4)



Especies indicadoras

Se hizo un reconocimiento general de la unidad del proyecto y el mismo está ocupado por grupo de árboles cultivados tanto ornamentales, es por ello no podemos medir las especies indicadoras propias del lugar con respecto a la fauna, de manera en el sitio no existe especies de fauna silvestre indicativo del lugar.

Especies amenazadas, vulnerables, endémicas o en peligro de extinción

En la unidad del futuro proyecto, durante el inventario no se detecto la presencia de animales amenazadas endémicas, ni en peligro de extinción.

Ecosistemas Frágiles

Este es un proyecto en su superficie carece por completo de la existencia del bosque, en lo actual formado por herbazales y gramíneas, de manera que en su interior no existe ningún tipo de ecosistema únicas que pudieran existir.

8.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIECONÓMICO

8.1 Uso actual de la tierra en sitios colindantes

El corregimiento de Bella Vista se fundó mediante Decreto Alcaldicio No.12 del 12 de junio de 1930. Es reconocido por sus casas estilo colonial, tipo chalet, con grandes ventanales, amplios aleros y techos de tejas.

Caracterizado por un gran auge comercial y económico; posee 90 instituciones bancarias, 27 embajadas, 4 mil 700 comercios, 29 hoteles y más de 15 centros de enseñanzas escolar, constituyéndose de esta forma en un área importante para la economía del país.

El corregimiento de Bella Vista se perciben ingresos medios a pesar de su alto porcentaje de movimiento comercial, sus pobladores poseen una educación media alta, sus población predomina en un total de 28,421 habitantes (12,747 pertenecen al sexo masculino y 15,674 al sexo femenino).

Se repartieron 25 volantes/Entrevista en un periodo de 3 horas. Los participantes que se encontraban en la reunión eran personas que viven en esa área, los mismos no tenían inconveniente que este proyecto se realizara, siempre y cuando se les dejara las calles arregladas, esto es su mayor preocupación, ya que sienten que las autoridades se dilatan en cuanto a este tema y dejan que las calles se sigan deteriorando.



8.2 Percepción local sobre el proyecto, obra o actividad (a través del plan de participación ciudadana)

Proyecto de The Ritz Palace

Promotor: Grupo Bella Vista, S.A. Ubicación: Junta Comunal, Bella Vista, Panamá

21 de Marzo de 2009

5:00 p.m

Introducción

Descripción del proyecto **The Ritz Palace** a realizarse sobre las fincas No.10402, No.5301, No.65875, No.65874 y No.55503, propiedad de Grupo Bella Vista, S.A.

Participantes de la reunión: Miembros de la junta comunal de Bella Vista, así como el Licdo. Anthony Uno representaba al H. Representante de Bella Vista, miembros de la policía, El Ingeniero encargado por parte de la Promotora y consultor ambiental.

Introducción de los integrantes de la empresa promotora del proyecto

Presentación de integrante de la empresa consultora ambiental

Descripción general del proyecto (antecedentes, actividades a realizar, objetivos, beneficios, efectos adversos, descripción del proceso de participación ciudadana, estudio de impacto ambiental, permisos)

Desarrollo

Una vez verificado el quórum se continuó con el desarrollo de la agenda, siendo las 6:00p.m, El encargado de la Junta comunal, el Licdo. Anthony Uno, fue el que abrió la reunión, presento al Ing. Quibian, representante de la empresa promotora y al consultor ambiental. El Ing. Quibian, como representante de la empresa promotora, procedió a explicar el contenido del proyecto. Se indicó que en esta etapa se está iniciando con trabajos limpieza y remoción sobre la superficie del terreno, el mismo les explicó que el proyecto se trata de la construcción de un edificio de viviendas.

Los participantes que se encontraban en la reunión eran personas que viven en esa área, los mismos no tenían inconveniente que este proyecto se realizara, siempre y cuando se les dejara las calles arregladas.

La mayor preocupación, es el paso continuo de los camiones y equipo pesado, que debido a estas construcciones en esta área, las calles son las más afectadas y las mismas no son arregladas de inmediato por las autoridades.



Otras de sus preocupaciones es la relación de los contratistas con las personas que viven en esta área, ellos dicen que es muy importante debido a que si en algún momento llegase a ocurrir algún inconveniente; estos se vería en completa seguridad de poder dialogar con el promotor o el contratista, de una forma pasiva.

Se les explicó a los miembros de la reunión, que los inconvenientes y molestias de la construcción se iban a dar debido al ruido de los vehículos y partículas de polvo, pero el mismo es temporal.



Foto No. 5

Foto No.6

8.3 Sitios históricos, arqueológicos y culturales declarados

La fisonomía del conjunto de la vegetación, dentro de la superficie, presenta áreas vieja de construcción. La presencia de unos pocos árboles frutales y arbustivos de vegetación es atribuible al cultivo artificial. No se observaron sitios arqueológicos, históricos, ni culturales.

8.4 Descripción del paisaje

El relieve es levemente ondulado (3%) y el suelo es de color rojizo, pobre en material orgánico; su superficie está ocupado por vestigios demolidos de un viejo caserón, a su alrededor resaltan pequeños grupos de árboles frutales y árboles silvestre.

Por otra parte, el medio ambiente físico del ecosistema de la superficie del proyecto, ha sido alterado por las construcciones anteriores, en lo actual es un área baldía.



9.0 IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS

9.1 Identificación de los impactos ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otros.

Para la realización de la identificación de los impactos ambientales específicos, se utilizó la matriz de interacción para determinar los posibles efectos adversos que el desarrollo de dichas actividades puedan tener sobre los factores y atributos del ambiente, a fin de estar en posibilidad de intervenir en la toma de decisiones sobre su implementación y operación con el objeto de que dichos impactos o efectos adversos al ambiente no significativos se presenten en la menor medida posible. Los impactos ambientales negativos no significativos detectados son los siguientes:

Cuadro No.8 Etapa de construcción		
Actividad	Aspecto	Impacto
Movilización de equipo y personal	1. Acopio de materiales en el sitio	Medio Físico -Alteración de las características físico químicas de suelo. -Alteración del aire por partículas en suspensión y gases de combustión interna de equipo. -Afectación del suelo por fugas o escape de producto Medio Biológico -Sedimentación -Alteración de las características físico-químicas del medio terrestre Medio Socio económico -Posibilidad de accidentes Medio Paisajístico -Alteración de la forma natural del paisaje
Trabajos preliminares	2. Generación de desechos sólidos	
Nivelación del área	3. Nivel Sonoro	
Instalaciones, infraestructura	4. Sedimentación	
Limpieza de obra	5. Generación de empleo directo e indirecto.	
	6. Incremento de partículas de polvo y emisiones de gases de combustión.	
	7. Interrupción temporal de la infraestructura.	

Se ha concluido luego de la evaluación general del proyecto que éste generará impactos negativos ambientalmente no significativos. Por lo que, se ha considerado clasificar el presente proyecto como Categoría I



Cuadro No.9 Definición de los impactos ambientales específicos									
Componente ambiental	Impacto identificado	Etapa	Carácter	Grado de perturbación	Importancia ambiental	Probabilidad de ocurrencia	Extensión	Duración	Reversibilidad
Aire	Incremento de partículas de polvo, emisiones de gases	C	NNS	MI	B	P	L	T	R
	Aumento de nivel sonoro	C	NNS	MI	B	P	L	T	R
Suelo	Sedimentación	C	NNS	MO	M	P	L	T	R
	Alteración de las características físico del ambiente	C y O	NNS	MO	M	P	L	T	R
	Afectación del suelo por fugas o escape de producto	C	NNS	MI	B	PP	L	T	R
Fauna / Flora	Alteración de las características físico-químicas del medio terrestre	C	NNS	MI	B	PP	L	T	R
	Ruido	C	NNS	MI	B	P	L	T	R
Socio económico	Posibilidad de accidente	C	NNS	MI	B	PP	L	T	R
	Generación de empleos	C y O	P	MO	A	P	L	P	-
Paisaje	Alteración de la forma natural del paisaje	C	NNS	MI	B	P	L	P	I

Etapa: construcción (C), operación (O), abandono (A); **Carácter:** negativo no significativo (NNS), negativo significativo (NS), positivo (P); **Grado de perturbación:** mínimo (MI), moderado (MO), alto (A); **Importancia ambiental:** baja (B), media (M), alta (A); **Probabilidad de ocurrencia:** probable (P), poco probable (PP), improbable (I); **Extensión:** local (L), regional (R), global (G); **Duración:** temporal (T), permanente (P); **Reversibilidad:** reversible (R), irreversible (I)

9.2 Análisis de los impactos sociales y económicos a la comunidad producidos por el proyecto

Los impactos sociales y económicos a la comunidad producidos por el proyecto estarán reflejados principalmente en aquellos relacionados a la prestación de servicios, como el transporte al área del proyecto tanto del personal como del equipo y materiales; contratación de personal de la comunidad para el desarrollo de la obra; abastecimiento de combustible desde la misma comunidad; compra de enseres y alimentos; ingresos municipales por el pago de impuestos tributarios.



La construcción del edificio, generará impactos ambientales no significativos, con un grado de perturbación de mínimo a moderado, importancia ambiental baja-media, una extensión local, temporal y reversibles en su mayoría y con las medidas de mitigación y prevención adecuadas se ven disminuidos, por lo que se concluye que el proyecto es viable.

10.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)

10.1 Descripción de las medidas de mitigación específicas frente a cada impacto ambiental

❖ Aire

El incremento de partículas de polvo en el sector será producto de la nivelación del terreno, durante el proceso de adecuación del mismo, de la circulación de vehículos (equipo pesado) y sus emisiones, y de la utilización de maquinaria durante el proceso de construcción. Estas serán de tipo temporal y fácilmente mitigables

Del mismo modo, se incrementarán los ruidos temporalmente, durante la etapa de adecuación y construcción, producto de la entrada y salida de los equipos, maquinarias y camiones que operarán durante las diferentes etapas del proyecto.

Medidas

1. Evitar mantener equipo a motor encendido en el área del proyecto, innecesariamente, para de esta forma minimizar el ruido y la emanación de gases.
2. Mantener el área limpia a fin de evitar el esparcimiento de polvo por el paso continuo de camiones y trabajadores.
3. Proveer a los trabajadores con el equipo de seguridad básico (chaleco de seguridad, gafas de seguridad, botas) y equipo específico cuando así se requiera (máscaras, orejeras y/o tapones) con el propósito de proteger la salud física de los mismos.
4. Solicitar a los contratista (dueños y conductores de camiones volquetes y cualquier otro vehículo de carga) la utilización de carpetas plásticas o de otro material en buen estado para cubrir la carga, a fin de evitar la dispersión desde los mismos vehículos y accidentes de tránsito debido al desprendimiento accidental de material pétreo o terrígeno abierta.
5. Exigir al contratista constancia del mantenimiento adecuado de la flota vehicular, la maquinaria y el equipo en general a fin de evitar ruidos innecesarios dentro y fuera del mismo.

❖ Suelo

Durante los procesos de acondicionamiento del terreno y construcción de la obra se podrá ocasionar liqueo accidentales de hidrocarburos, grasas o lubricantes, procesos de escorrentía, sin embargo, debido a que la etapa de construcción es temporal, la

probabilidad de ocurrencia es temporal y disminuye al poner en prácticas fáciles recomendaciones de mitigación.

Medidas

6. Recolectar cualquier residuo de combustible en envases debidamente identificados y su disposición en sitios debidamente establecidos.
7. Prohibir el cambio de aceite de la flota vehicular o de la maquinaria a utilizar dentro del área del proyecto
8. Colocar contenedores pequeños con arena u otro material absorbente en caso de fuga accidental de producto.
9. Recolectar los desechos sólidos en contenedores con tapa y disponerlas diariamente.

❖ **Agua**

Durante el proceso de construcción no se estima que haya impacto en corrientes superficiales. No se estima la sobre utilización de agua que pueda escapar del área y los residuos líquidos de tipo sanitario serán manejados a través de un contratista.

Medidas

10. Prohibir el vertimiento de aguas oleaginosas a conductos de desagüe o parecidos, o sobre suelos desnudos.
11. Instalar servicios higiénicos portátiles para el desalojo de las aguas servidas sanitarias.

❖ **Desechos**

Se prevé la generación de desechos sólidos producto de las actividades de convivencia de los trabajadores y aquellos productos de la etapa de construcción.

Medidas

12. Recolectar los desechos sólidos en contenedores con tapa o en bolsas y disponerlas diariamente.
13. Dar seguimiento a los procesos de manejo de desechos con el propósito de contribuir a la protección y mantenimiento de la calidad ambiental del sector.
14. Establecer con el municipio o con un contratista, debidamente autorizado para estas tareas, el retiro periódico de los mismos.

❖ **Señalización**

Tránsito de vehículos dentro del terreno y en la zona aledaña al mismo, será necesario tomar ciertas medidas de precaución con el objetivo de evitar accidentes



Medidas

15. Coordinar con el promotor la implementación del sistema de señalización.
16. Colocar letreros informativos, que prohíba el paso a personas ajenas al proyecto.

❖ **Seguridad industrial**

Durante los trabajos de acondicionamiento y construcción del proyecto uno de los objetivos será no ocasionar, ni motivar accidentes laborales, por lo que será necesario que se exija el fiel cumplimiento de las leyes, reglamentos y resoluciones que sobre este tema existen (equipo de seguridad, seguridad laboral y preservación ambiental).

Medidas

17. Entrenar al personal de trabajo, con respecto a las medidas de seguridad industrial, laboral; así como las precauciones que deben tener con el objetivo de evitar incidentes y accidentes.
18. Instruir y verificar que el contratista tenga conocimiento de las medidas de mitigación, las cuales son de fiel cumplimiento.
19. Prohibir el ingreso de personal bajo la influencia de alcohol o sustancias psicotrópicas.
20. Prohibir el ingreso al proyecto en la etapa de nivelación de personas no autorizadas.

10.2 Ente responsable de la ejecución de las medidas

Cuadro No. 10	
Ente responsable de la ejecución de las medidas	
Medida	Responsable de la ejecución de la medida/Entidad responsable de seguimiento
1. Evitar mantener equipo a motor encendido en el área del proyecto, o sus proximidades, innecesariamente, para de esta forma minimizar el ruido y la emanación de gases.	CONTRATISTA
2. Mantener el área limpia a fin de evitar el esparcimiento de polvo por el paso continuo por el área.	CONTRATISTA
3. Proveer a los trabajadores con el equipo de seguridad básico (casco, chaleco de seguridad, gafas de seguridad, botas) y equipo específico cuando así se requiera (máscaras, orejeras y/o tapones) con el propósito de proteger la salud física de los mismos.	CONTRATISTA PROMOTOR



<p>4. Solicitar a los contratistas(dueños y conductores de camiones volquetes y cualquier otro vehículo de carga) la utilización de carpetas plásticas o de otro material en buen estado para cubrir la carga, a fin de evitar la dispersión desde los mismos vehículos y accidentes de tránsito debido al desprendimiento accidental de material pétreo o terrígeno abierta.</p>	<p>CONTRATISTA PROMOTOR</p>
<p>5. Exigir al contratista constancia del mantenimiento adecuado de la flota vehicular, la maquinaria y el equipo en general a fin de evitar ruidos innecesarios dentro y fuera del mismo</p>	<p>CONTRATISTA PROMOTOR</p>
<p>6. Recolectar cualquier reducto de combustible en envases debidamente identificados y su disposición en sitios debidamente establecidos.</p>	<p>CONTRATISTA,</p>
<p>7. Prohibir el cambio de aceite de la flota vehicular o de la maquinaria a utilizar dentro del área del proyecto</p>	<p>CONTRATISTA PROMOTOR</p>
<p>8. Colocar contenedores pequeños con arena u otro material absorbente en caso de fuga accidental de producto.</p>	<p>CONTRATISTA</p>
<p>9. Recolectar los desechos sólidos en contenedores con tapa y disponerlas diariamente.</p>	<p>CONTRATISTA.</p>
<p>10. Prohibir el vertimiento de aguas oleaginosas a conductos de desagüe o parecidos, o sobre suelos desnudos.</p>	<p>CONTRATISTA PROMOTOR</p>
<p>11. Instalar servicios higiénicos portátiles para el desalojo de las aguas servidas sanitarias.</p>	<p>CONTRATISTA</p>
<p>12. Recolectar los desechos sólidos en contenedores con tapa o en bolsas y disponerlas diariamente.</p>	<p>CONTRATISTA,</p>
<p>13. Dar seguimiento a los procesos de manejo de desechos con el propósito de contribuir a la protección y mantenimiento de la calidad ambiental del sector.</p>	<p>CONTRATISTA</p>
<p>14. Establecer con el municipio o con un contratista, debidamente autorizado para estas tareas, el retiro periódico de los mismos</p>	<p>CONTRATISTA PROMOTOR</p>



15. Coordinar con el promotor la implementación del sistema de señalización	CONTRATISTA
16. Colocar letreros informativos, que prohíba el paso a personas ajenas al proyecto.	CONTRATISTA PROMOTOR
17. Entrenar al personal de trabajo, con respecto a las medidas de seguridad industrial, laboral; así como las precauciones que deben tener con el objetivo de evitar incidentes y accidentes	CONTRATISTA
18. Instruir y verificar que el contratista tenga conocimiento de las medidas de mitigación, las cuales son de fiel cumplimiento	CONTRATISTA PROMOTOR
19. Prohibir el ingreso de personal bajo la influencia de alcohol o sustancias psicotrópicas.	CONTRATISTA
20. Prohibir el ingreso al proyecto tanto en la etapa de construcción u operación de personas no autorizadas.	CONTRATISTA PROMOTOR

Promotor: Grupo Bella Vista, S.A.

Instituciones encargadas de velar que éstas medidas se cumplan

OSCB= Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos

IDAAN= Instituto de Acueductos y alcantarillados Sanitarios Nacionales

ANAM= Autoridad Nacional del Ambiente

MINSA= Ministerio de Salud

MITRADEL=Ministerio De trabajo y desarrollo laboral

ATTT= Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre

El promotor del proyecto debe velar por el cumplimiento de las medidas aquí consideradas, e introducir en sus contratos el cumplimiento por parte de sus contratistas y subcontratistas.

10.3 Monitoreo

En este aspecto se precisa implementar el seguimiento para todas aquellas medidas específicas expuestas en este estudio, tomando en consideración la normativa, leyes y límites máximos permisibles.

El cumplimiento de las medidas de mitigación aquí expuestas no excluye al Promotor y los que para el trabaje del cumplimiento de las leyes, reglamentos, normas y/o resoluciones, sean estas técnicas o ambientales.



10.4 Cronograma de ejecución

Cuadro No. 11. Cronograma de ejecución de las medidas

Medida	2 Años																								
	Meses	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
1																									
2																									
3																									
4																									
5																									
6																									
7																									
8																									
9																									
10																									
11																									
12																									
13																									
14																									
15																									
16																									
17																									
18																									
19																									
20																									

10.5 Plan de rescate y reubicación de fauna y flora.

El polígono del terreno ha sido alterado por la construcción en el siglo pasado, en lo actual las construcciones han sido demolidas y en el presente es un área baldía.

La presencia de algunos árboles en el área del proyecto, en su mayoría han sido cultivados o manipulados, de manera que no se encuentran especies indicadoras propias del lugar

Ya habíamos indicado anteriormente, que este proyecto, carece por completo de la existencia del bosque, en lo actual formado por herbazales y gramíneas, de manera que en su interior no existe ningún tipo de ecosistema únicas que pudieran existir

En la unidad del proyecto no existe bosque, como tal no existe animales silvestre de ningún tipo.



No Aplica a este punto del Estudio.

10.6 Costos de la Gestión ambiental

Cuadro No. 12	
Costos de la Gestión Ambiental	
Medidas de Mitigación específicas	Costo
Etapa de Construcción	
1. Proveer a los trabajadores con el equipo de seguridad básico (casco, chaleco de seguridad, gafas de seguridad, botas) y equipo específico cuando así se requiera (máscaras, orejeras y/o tapones) con el propósito de proteger la salud física de los mismos.	Incluido en gastos de instalación
2. Recolectar los desechos sólidos en contenedores con tapa o en bolsas y disponerlas diariamente.	50.00
3. Colocar letreros informativos, de advertencia y de guía en el interior y alrededores del proyecto.	100.00
4. Instalar extintores de incendio de 20 lbs tipo ABC durante el proceso de construcción.	150.00/dos extintores
5. Mantener en área material absorbente de fácil manejo.	Incluido en gastos de instalación



11.0 LISTA DE PROEFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (S), FIRMA(S), RESPONSABILIDADES.

11.1 Firmas debidamente notariadas



[Signature]
Licda. Mitzy Lu De Cordoba

IR-021-2002

Licda. Tania Susana Chen Guillén, Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá, con cédula No. 4-244-653.

CERTIFICO:

Que dada la certeza de la identidad del (los) sujeto (s) que firmo (firmaron) el presente documento, su (s) firma (s) es (son) autentica (s).

Panamá,

15 JUL 2011

[Signature]

Licda. Auris Campos

IRC-004-2004

Testigo

[Signature]
Licda. TANIA SUSANA CHEN GULLÉN
Notaria Pública Segunda

11.2 Número de registro de consultores

Licda. Mitzy Lu	IR-021-2002
Licda. Auris Campos	IRC-004-2004

Equipo de apoyo

Alejandro Domínguez	Edición, revisión e impresión de estudio y entrevista a los moradores el área
Rutilio Paredes	Técnico Forestal



12.0 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Para la confección de este estudio, se realizó la visita al lugar del proyecto para evaluar y así identificar los posibles impactos ambientales causados por el proyecto y así considerar las medidas de mitigación.

De forma general el proyecto no generará impactos significativos al ambiente, no mitigables. Los desperdicios sólidos y líquidos serán tratados de forma correcta se depositarán en recipientes y serán conducidos a los sitios establecidos para ello.

Recomendaciones

- Cumplir a cabalidad con las normas y leyes que se establecen para la actividad.
- Exigir a los contratistas de igual manera, que cumplan con lo establecido en este estudio de impacto ambiental y con las demás normas correspondientes.
- Considerar el Estudio de Impacto Ambiental, una herramienta de buenas prácticas que ayudarán a la buena ejecución del proyecto.
- Es importante la presencia del inspector de seguridad en el área del proyecto, el cual debe velar por que se cumplan las medidas de seguridad y protección laboral, el mismo debe evitar la generación de riesgos en zonas de trabajo.

13.0 BIBLIOGRAFIA

1. Mapa topográfico de 1:50,000
2. Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009
3. Mapa Agrológico de Panamá. Tommy Guardia, 1995. Atlas de Panamá.
4. Guías Metodológicas para la Elaboración de Estudios de Impacto Ambiental. Impresora Hermes, S.A. Madrid, España.
5. Canter, Larry W. 1999, Manual de Evaluación de Impacto Ambiental.
6. CONEZA Fernández – Vitoria, Vicente, 1995: Guía Metodológica para la Evaluación del Impacto Ambiental. Mundipresa, 2ª edición.
7. <http://www.sertv.gob.pa/sertv2/CrisolFM/tabid/119/mid/815/newsid815/11507/Default.aspx>



14.0 ANEXOS

Anexo I. Documentos legales (Certificado de la Sociedad y Cédula, Certificados de Fincas, Paz y Salvo)



REPUBLICA DE PANAMA
TRIBUNAL ELECTORAL

Enrique Alberto
Zebede De La Rosa

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 24-DIC-1978
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMA, PANAMA
SEXO: M TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA 29-DIC-2009 EXPIRA 29-DIC-2019

8-723-1679



Yo, JAIME EDUARDO GUILLEN ANGUIZOLA, Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá, con Cédula No. 8-359-375.

CERTIFICO

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original y la he encontrado en todo conforme.

Panamá, 14 ABR 2011



JAIME EDUARDO GUILLEN ANGUIZOLA
Notario Público Cuarto

Certificado de Sociedad, Cédula y Paz y salvo





REPUBLICA DE PANAMA
REGISTRO PUBLICO DE PANAMA

No. 419736

PAG. 1
// ANAME //

C E R T I F I C A

CON VISTA A LA SOLICITUD 11 - 805841

QUE LA SOCIEDAD :

GRUPO BELLA VISTA, S.A.
SE ENCUENTRA REGISTRADA LA FICHA 561534 DOC. 1108467 DESDE EL
VEINTINUEVE DE MARZO DE DOS MIL SIETE ,

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS SUSCRIPTORES SON:

- (1) ERIC ALONSO PITY
- (2) SAMIRA KAMEL GOZAINÉ

- QUE SUS DIRECTORES SON:

- 1) JOSEPH AZRAK
- 2) MOISES CHREIM
- 3) SOLLY CHREIM
- 4) EDGAR AZRAK ATIE

- QUE SUS DIGNATARIOS SON:

PRESIDENTE	: JOSEPH AZRAK
VICE-PRESIDENTE	: MOISES CHREIM
TESORERO	: SOLLY CHREIM
SECRETARIO	: EDGAR AZRAK ATIE

- QUE LA REPRESENTACION LEGAL LA EJERCERA:

EL PRESIDENTE Y EN SU DEFECTO LO SERA EL SECRETARIO.

- QUE SU AGENTE RESIDENTE ES: CAUSADIAS & DORMOI.

- QUE SU CAPITAL ES DE *****10,000.00 DOLARES AMERICANOS.

- DETALLE DEL CAPITAL :

EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD ES DE 10,000.00 DOLARES AMERICANOS
DIVIDIDOS EN 100 ACCIONES, CON UN VALOR NOMINAL DE 100.00 DOLARES CADA
UNA. LAS ACCIONES PODRAN SER NOMINATIVAS Y/O AL PORTADOR.

- QUE SU DURACION ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMA

- DETALLE DEL PODER:

SE OTORGA PODER DE ADMINISTRACION A FAVOR DE ENRIQUE ALBERTO ZEBEDE
SEGUN DOCUMENTO 1949354 DE LA SECCION DE MERCANTIL DESDE EL 01 DE ABRIL
DEL 2011.

EXPEDIDO Y FIRMADO EN LA PROVINCIA DE PANAMA , EL VEINTIOCHO DE JUNIO
DEL DOS MIL ONCE A LAS 06:11:37.P.M.

NOTA: ESTA CERTIFICACION PAGO DERECHOS
POR UN VALOR DE B/. 30.00
COMPROBANTE NO. 11 - 805841
NO. CERTIFICADO: S. ANONIMA - 070822
FECHA: Martes 28, Junio DE 2011

// ANAME //

Elizabeth Quijada

JOHEL ANTONIO COCCIO
CERTIFICADOR



Certificados de Finca





REPUBLICA DE PANAMA
REGISTRO PUBLICO DE PANAMA

No. 451719

PAG. 1
// ARHEPA21 //

01/07/2011

C E R T I F I C A

CON VISTA A LA SOLICITUD 11 - NO. 806550

QUE LA SOCIEDAD DENOMINADA "GRUPO BELLA VISTA, S.A." ES PROPIETARIA DE--
LA FINCA NUMERO 10402 INSCRITA AL TOMO 318 FOLIO 472, ACTUALIZADA AL ---
DOCUMENTO DIGITALIZADO 1304937 CON CODIGO DE UBICACION 8706 DE LA SEC---
CION DE LA PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMA, QUIEN LA ADQUIRIO EL 6 DE----
MARZO DEL 2008.-----

QUE ESTA FINCA CONSISTE EN LOTE DE TERRENO Y UNA CASA EN EL CONSTRUIDA,--
SITUADO EN EL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA, DISTRITO Y PROVINCIA DE-----
PANAMA.-----

QUE EL RESTO LIBRE DE ESTA FINCA QUEDA CON UNA SUPERFICIE ACTUAL-
DE:450 METROS CUADRADOS.-----

QUE ESTA FINCA CONSTA DE UN VALOR REGISTRADO DE B/.599,850.00-----

QUE SOBRE ESTA FINCA A LA FECHA NO CONSTA GRAVAMEN INSCRITO VIGENTE.-----

EXPEDIDO Y FIRMADO EN LA PROVINCIA DE PANAMA, -EL-PRIMERO-DE-JULIO
-DEL-DOS MIL ONCE, A LAS 08:36:16 AM

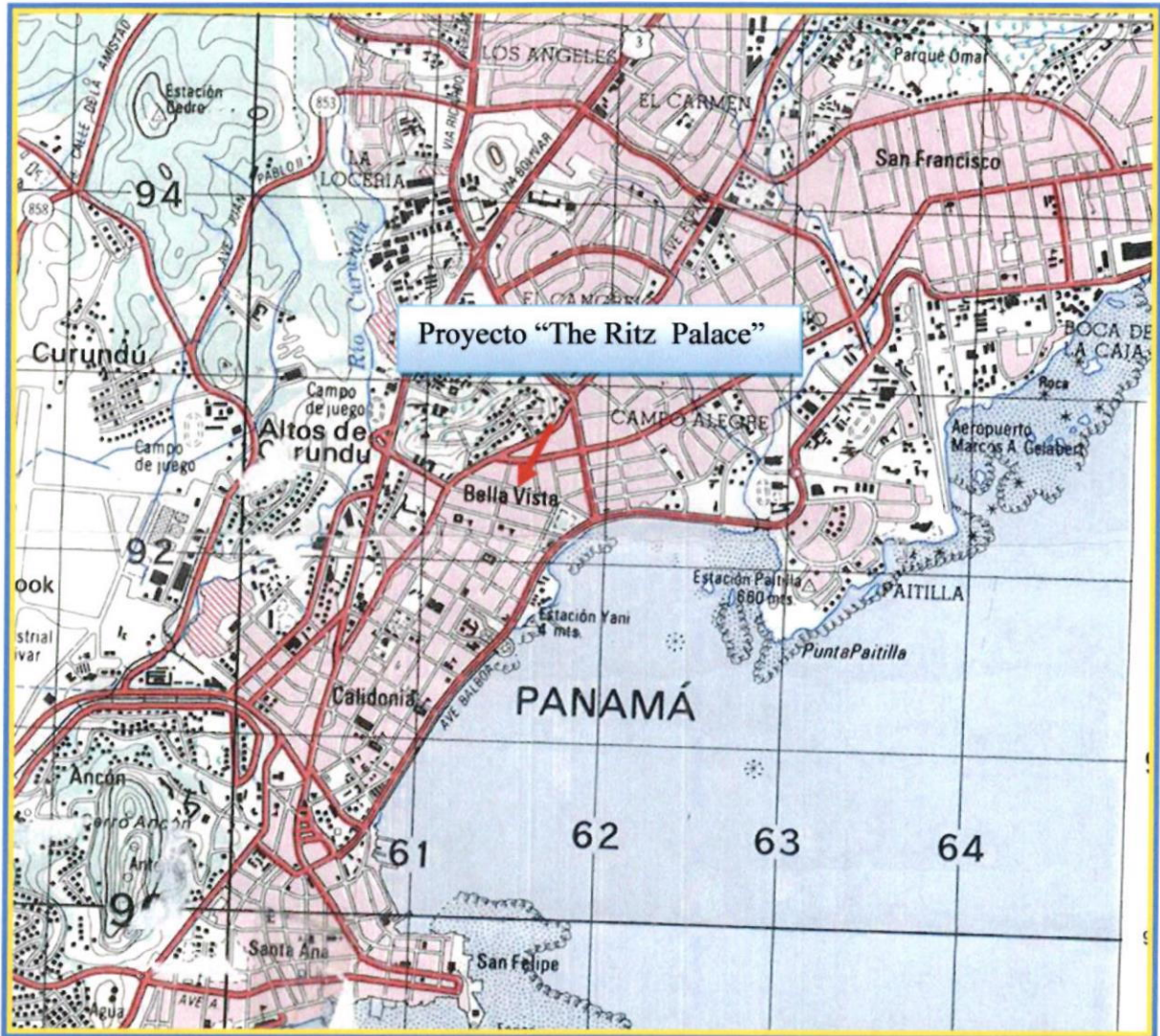
NOTA: ESTA CERTIFICACION PAGO DERECHOS
POR UN VALOR DE B/. 30.00
COMPROBANTE NO. 11 - 806550
FECHA: Viernes 01, Julio DE 2011
// ARHEPA21 //

TIARE JOHNSON
CERTIFICADOR



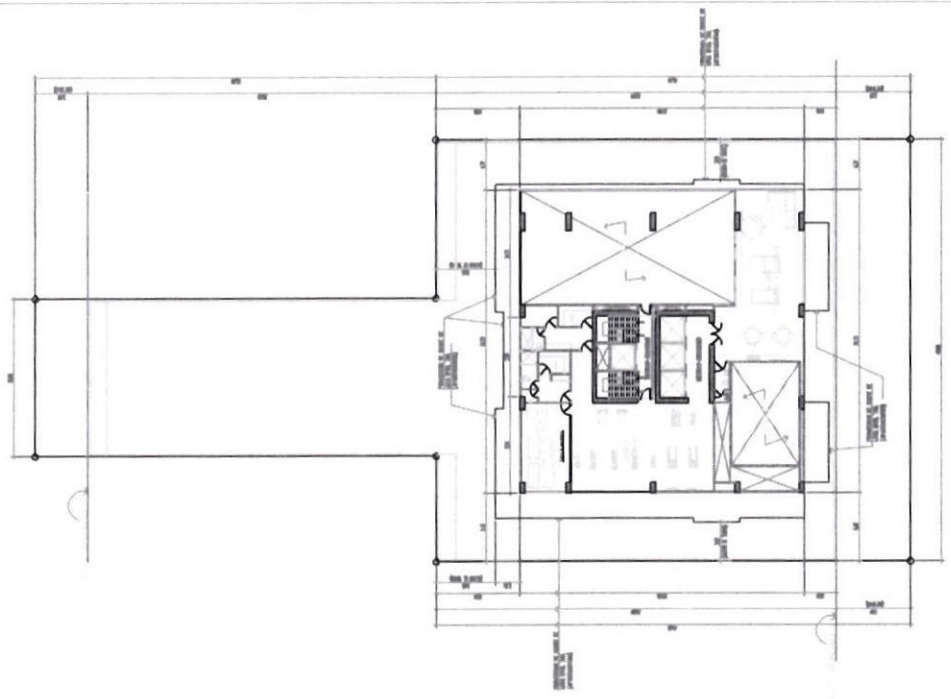
Anexo II. Plano del proyecto

Plano Topográfico

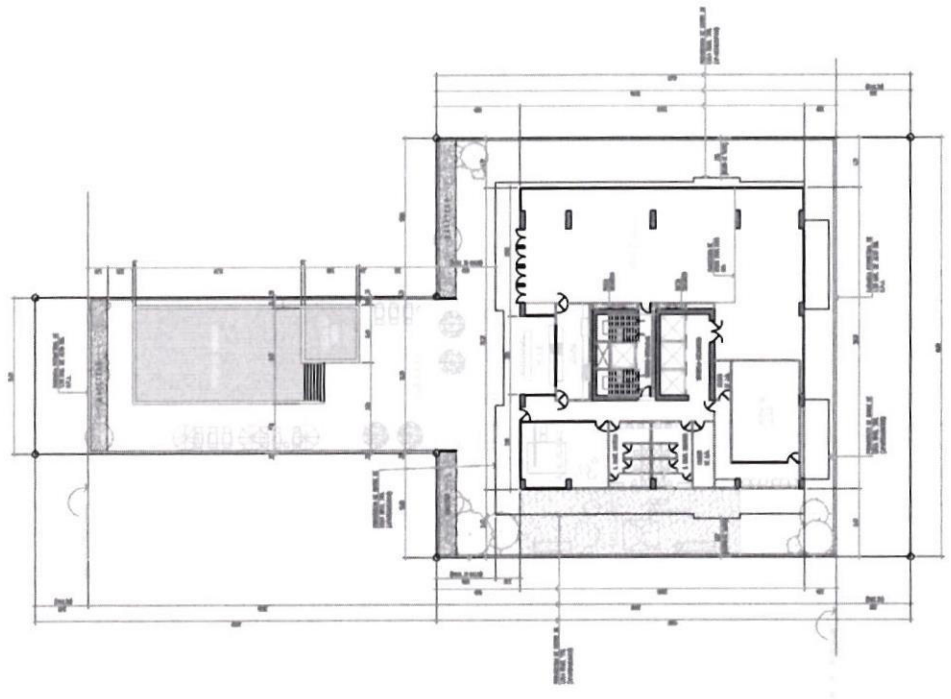


Mapa Topográfico. Escala 1:50,000, Edición 3-IGNTG, Hoja 4243II.
Ubicación: Corregimiento de Bella Vista, Distrito y Provincia de Panamá
Proyecto: "The Ritz Palace"

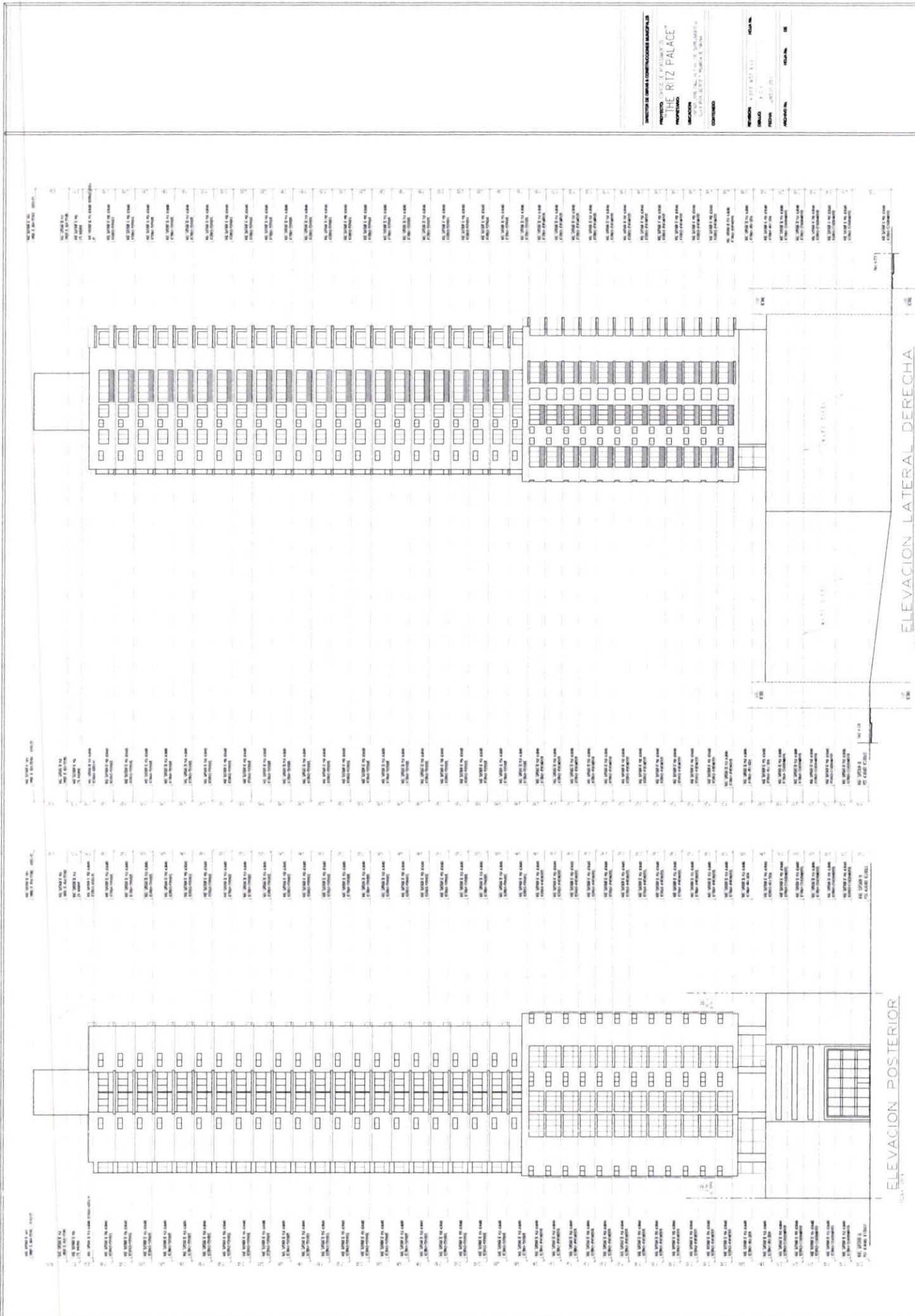




PLANTA_NIVEL_600 (AREA SOCIAL)



PLANTA_NIVEL_500 (AREA SOCIAL)



DIRECTOR DE OBRAS CONSTRUCCIONES S.A. DE C.V.
 PROYECTO: OBRAS DE RECONSTRUCCION
THE RITZ PALACE
 RECONSTRUCCION
 UBICACION: CALLE 100 N. N. 100, SUR, ZONA 10, CIUDAD DE GUATEMALA, GUATEMALA.
 CONTRATO:

MEMORIA: 4.117.237.433
 ESCALA: 1:100
 FECHA: 10/11/17
 ARCHIVO:

ELEVACION LATERAL DERECHA

ELEVACION POSTERIOR

Anexo III. Entrevista

Grupo Bella Vista, S.A.

Proyecto "The Ritz Palace"

Ubicación: Entre Calle 45 y Calle 44 Este, Corregimiento de Bella Vista Distrito y Provincia de Panamá

La Empresa Promotora **Grupo Bella Vista, S.A.**, desarrollará el Proyecto "**The Ritz Palace**", ubicado en el Corregimiento de Bella Vista, Distrito y Provincia de Panamá.

El proyecto consiste en la construcción de un Edificio de Apartamentos de 38 niveles, con capacidad para 46 apartamentos; distribuidos en 24 apartamentos sencillos, 22 estilo penthouse, y cuatro (4) niveles de estacionamientos.

Los apartamentos típicos van desde 374 m² y 478m² y los penthouse serán de 673m².

La encuesta realizada que se conformó a las personas que residen en el Sector de Condado del Rey, nos permitirán conocer sus opiniones, inquietudes y preferencias.

Una vez se les explicó a los moradores, sobre los trabajos que se van a realizar en el futuro proyecto, se procedió hacerles las siguientes preguntas:

1. Usted estaría de acuerdo que se realice esta obra, en esta área
2. Cree usted que puede verse afectados con la construcción
3. Cree usted que se vería beneficiado con esta obra

Los participantes que se encontraban en la reunión eran personas que viven en esa área, los mismos no tenían inconveniente que este proyecto se realizara, siempre y cuando se les dejara las calles arregladas.

La mayor preocupación, es el paso continuo de los camiones y equipo pesado, que debido a estas construcciones en esta área, las calles son las más afectadas y las mismas no son arregladas de inmediato por las autoridades.

Otras de sus preocupaciones es la relación de los contratistas con las personas que viven en esta área, ellos dicen que es muy importante debido a que si en algún momento llegase a ocurrir algún inconveniente; estos se vería en completa seguridad de poder dialogar con el promotor o el contratista, de una forma pasiva.



Se les explicó a los miembros de la reunión, que los inconvenientes y molestias de la construcción se iban a dar debido al ruido de los vehículos y partículas de polvo, pero el mismo es temporal.



Anexo IV. Informe Fotográfico

Foto 1. Terreno del proyecto

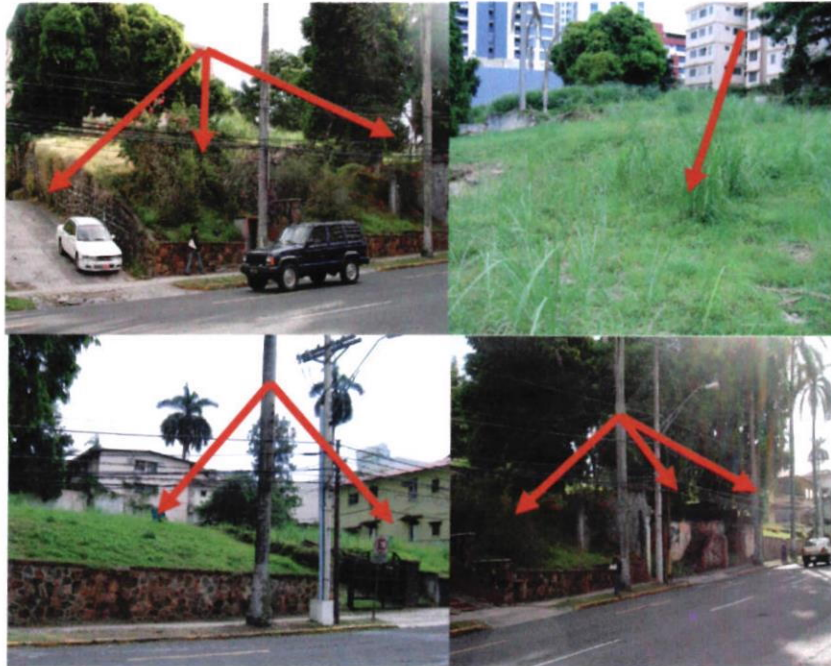


Foto 2. Vista del Terreno para la construcción del Edificio.



Foto 3. Se puede observar en esta fotografía alguno de los árboles que se encuentran en los predios del terreno y suelo cubierto por pastizal.



Foto 4. Esta fotografía se puede observar el Súper Mercado R/S, el mismo se encuentra frente al terreno del futuro proyecto



Foto 4. Participación Ciudadana (Reunión con la junta comunal)



Foto 5 y 6. Se puede observar en esta fotografía al Ingeniero encargado, explicando a los miembros presente de que se trata el proyecto



Foto 6.



Foto 7, 8,9. Participación ciudadana (Entrevista).

Foto 7. Se puede observar en la fotografías las entrevistas realizadas a los moradores



Foto 8



Foto 9

